



Tekfen Emlak Geliştirme Yatırım
ve Ticaret A.Ş.

Tekfen Turizm ve İşletmecilik A.Ş.

Tekfen-OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.

Emlak Geliştirme Grubu

Tarımsal Sanayi Grubu

Taahhüt Grubu

Diğer Faaliyetler

Sosyal Sorumluluk

Kurumsal Yönetim

Denetçi Raporu

> Profil

Tekfen Emlak Geliştirme Grubu, Türkiye'de yükselen bir sektör olan gayrimenkul alanındaki fırsatları değerlendirmek ve artan kaliteli yapı ihtiyacını karşılamak üzere 2000 yılında kurulmuştur. 2006 yılında tüzel kişilik kazanan grup, Tekfen'in uzun yıllara dayanan tasarım ve inşaat deneyimiyle kendi segmentinin öncü isimlerinden biri haline gelmiştir. Akmerkez, Tekfen Tower ve Taksim Residences gibi fark yaratan projeler, Tekfen Emlak Geliştirme Grubu'nun kısa zamanda gayrimenkul piyasasında saygın bir konum elde etmesini sağlamıştır.

Tekfen Holding'in 2000 yılındaki yeniden yapılanması sırasında beş ana işkolundan biri olarak tespit edilen gayrimenkul konusu, Tekfen Emlak Geliştirme Grubu altında geniş bir yelpazede ele alınmaktadır. Pazar araştırmasından konsept tasarımına, tasarım geliştirmeden teknik ve ekonomik fizibilite çalışmalarına ve anahtar teslim proje yönetiminden gayrimenkul yönetimine kadar

pek çok alanda yetkinliğe sahip olan Tekfen Emlak Geliştirme Grubu, gayrimenkul pazarında farklı ve yaratıcı hizmetler sunmaktadır.

Tekfen Emlak Geliştirme Grubu'nun faaliyetlerini daha da geliştirmek amacıyla 2007 yılının Ekim ayında ABD'nin önde gelen varlık yönetimi şirketlerinden Och-Ziff (OZ) ile yeni bir ortaklık anlaşması imzalanmıştır.

> 2007'ye genel bakış

Türkiye'de 2004 yılında ekonominin iyileşme yoluna girmesiyle büyüme sinyalleri vermeye başlayan gayrimenkul sektörü, geçen üç yıllık süreçte yeni konut projeleri ve artan talep doğrultusunda ciddi bir canlanma yaşamıştır.

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü 2007 yılında da büyümeye devam etmiştir. Gayrimenkul kredileri genel olarak artış eğilimini sürdürmüş ve satılan gayrimenkul kredilerinde bir önceki yıla göre %39 artış sağlanmıştır. Büyük konut açığı olan Türkiye'deki hızlı nüfus artışı ve depreme dayanıklı konutlara duyulan özlem, inşaat sektöründeki canlılığın sürmesini sağlayan başlıca unsurlardır. 2007'nin ilk 9 ayı itibarıyla Türk yapı sektöründeki büyüme %11,5 olarak gerçekleşmiştir.

Diğer taraftan 2007 yılı lüks konut, alışveriş merkezi ve işyeri segmentlerinde büyük bir hareketliliğe sahne olmuştur. 2004 ortalarından itibaren Türkiye'de uzun vadeli yatırımlar yapmaya başlayan yabancı yatırımcıların gayrimenkul sektörüne olan ilgisi 2007'de de artarak devam etmiştir. Sadece 2007'nin ikinci yarısında Türkiye genelinde 49 adet yeni alışveriş merkezi açılmıştır. Bugüne kadar toplam 10 milyar ABD dolarına ulaştığı tahmin edilen alışveriş merkezi yatırımlarının önümüzdeki beş yılda 22 milyar dolara çıkması ve yeni yapılacak alışveriş merkezlerindeki yabancı yatırımcı payının da artarak %50'ler seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Akmerkez: Prestijli markasıyla bir değer ölçüsü.

Akkök, Tekfen ve İstikbal gruplarının ortak girişimi ile 1993 yılında hizmete açılan Akmerkez alışveriş merkezi, kendi başına bir başarı öyküsüdür. Prestijli markasıyla sektörün değer ölçüsü haline gelen Akmerkez'deki yüzde 100 mağaza doluluk oranları, dünya çapında kazanılan sayısız ödülle birlikte bu yaşam merkezinin başarısını ortaya koyan en önemli göstergedir. Tekfen Holding, 2005 yılında halka açılan Akmerkez GYO'nun %10,79 oranında hisse sahibi olup, yönetimde Tekfen Emlak Geliştirme Grubu tarafından temsil edilmektedir.



Tekfen Tower
İstanbul'un kalbinde
modern bir iş merkezi.



Ofis sektöründe ise yabancı yatırımcıların ilgisi İstanbul ile sınırlıdır. 2007 yılı içerisinde İstanbul genelinde ofis arzının azalmasıyla birlikte özellikle Avrupa yakasındaki merkezi iş alanlarında kira bedelleri artış göstermiş, aynı zamanda boş ofis sayısında azalma meydana gelmiştir. Colliers International raporuna göre İstanbul'daki A sınıfı ofis binalarının toplam alanı 2007 yılında 1,84 milyon metrekareye ulaşmıştır. Bu sınıftaki ofis arzının yetersizliği nedeniyle özellikle Avrupa yakasındaki B ve C sınıfı ofis binaları da değer kazanmıştır. Ekonomik gelişmenin istikrarlı bir şekilde devam etmesi halinde,

önümüzdeki iki yıl içinde piyasaya 150-200 bin metrekare arasında yeni ofis stokunun girmesi beklenmektedir.

PriceWaterhouseCoopers ve Urban Land Institute tarafından hazırlanan "Emerging Trends in Real Estate Europe 2007" verilerine göre İstanbul, gayrimenkul kârlılığı bakımından Avrupa'nın en parlak şehirlerinden biri durumundadır. Yapılan değerlendirmeler İstanbul'un 27 kent arasında ofis alım önerileri bakımından üçüncü, endüstriyel gayrimenkul alım önerileri bakımından birinci, ticari gayrimenkul yatırım önerileri bakımından da ikinci sırada geldiğini göstermektedir. Bu durum, önceleri sadece alışveriş merkezleriyle ilgilenen yabancı yatırımcıların mortgage fonları, konut ve lojistik gayrimenkul gibi alanlara da ilgi göstermelerini açıklamaktadır.

Tekfen Services

Dünyadaki çağdaş yönelimlere uygun olarak gayrimenkul yönetimi alanında hizmet vermek ve Tekfen Emlak Geliştirme Grubu'nun hayata geçirdiği emlak projelerine katma değer kazandırmak amacıyla 2003 yılında kurulan Tekfen Turizm ve İşletmecilik A.Ş., kurulduğu günden bu yana sürdürdüğü başarılı çalışmalarıyla 2007 yılında da adından söz ettirmiştir.

Faaliyetlerini Tekfen Services markası altında sürdüren Tekfen Turizm ve İşletmecilik A.Ş., bugün Tekfen Tower gibi ticari gayrimenkul projelerinin yanı sıra Taksim Residences gibi konut projelerinin de yönetimini gerçekleştirmektedir. Tekfen Services, Akmerkez'de faaliyet gösteren S Café'nin yıllık cirolarını düzenli bir şekilde büyütmeyi başarmıştır.

Bu faaliyetlerinin dışında Tekfen Tower'daki konferans merkezinin ve Tekfen Tower ile Taksim Residences'teki Energy Fitness Center'ların yönetimini üstlenen Tekfen Services, Yalıkavak Tekfen Evleri kapsamında açılacak butik otelin ve restoranın da işletmeciliğini üstlenecektir.



Kağıthane'nin değişen yüzü

Mimar Emre Arolat tarafından projelendirilen işyeri binaları Kağıthane'nin çehresini değiştirmeye başlayan önemli bir kentsel gelişim projesi.



Butik Otel
Yalıkavak, Bodrum



> 2007 yılı faaliyetlerimiz:

Tekfen Emlak Geliştirme Grubu, 2007 yılında alınan bir kararla uluslararası varlık yönetimi şirketi Och-Ziff (OZ) ile bir ortaklık anlaşması imzalamış ve Tekfen-OZ Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ismiyle yeni bir şirket kurmuştur. Grup, gayrimenkul yatırımlarını artık bu yeni şirket kanalı ile yürütecektir.

Mevcut projelerden Yalıkavak Tekfen Evleri'nin inşasına 2007 yılında sorunsuz bir şekilde devam edilmiştir. Bodrum Yalıkavak'ta, Gökçebel koyunun yamacında, toplam 60 bin metrekarelik bir arazi üzerinde yer alan Yalıkavak Tekfen Evleri'nin yatırım kararı 2006 yılının son çeyreğinde alınmış ve projenin inşasına 2007'nin Ocak ayında başlanmıştır. Nisan ayında pazarlama faaliyetlerine başlanan toplam 86 ünitenin 2007 sonu itibarıyla 75 tanesi satılmıştır. İçinde 40 odalı bir butik otelin de yer aldığı projenin Temmuz 2008'de tamamlanması planlanmaktadır. Yalın Ege tarzında inşa edilen otel, özgün dekorasyonu, gurme restoranı, sağlık merkezi, kapalı ve açık barları, havuz ve deniz imkânları ile müşterilerine elit bir ortamda konaklama ve dinlenme fırsatı sunacaktır.

Grubun yine Bodrum'da başlattığı Gümüşlük projesi ise henüz hazırlık aşamasındadır.

22 Ağustos 2007 tarihinde satın alınan 27.500 metrekare büyüklüğündeki arsa üzerinde, mevcut doğal doku ve mandalina bahçesi korunarak butik bir proje yapılması planlanmaktadır. Yarışmaya açılan mimari projenin seçilmesinden sonra, projenin inşaat ve pazarlama çalışmalarına 2008 yılının ilk yarısında başlanacaktır.

İstanbul'da planlama ve ön hazırlık çalışmalarına devam edilen Kâğıthane projesi, tasfiye edilen sanayi alanlarının çevre mimarisiyle uyumlu ofis yapıları yoluyla yeniden toplumsal kullanıma kazandırılmasını amaçlayan bir kentsel dönüşüm projesidir. Projeye ilgili imar planları 2007 ortalarında belediye tarafından onaylanmıştır. Tasarımı Mimar Emre Arolat tarafından yapılan ve toplam 30.000 metrekarelik kullanım alanına sahip olan proje, bir "ofis park" olarak tasarlanmıştır.

Yine İstanbul'da hazırlık aşamasındaki Bomonti projeleri, konut, konferans ve "street shopping" uygulamalarını içermektedir. Proje çalışmalarının 2008 yılının ilk yarısında tamamlanması hedeflenmektedir.

Och-Ziff Varlık Yönetim Grubu

Kurumsal varlık yönetimi alanında dünya çapında faaliyet gösteren Och-Ziff Varlık Yönetim Grubu (Och-Ziff Capital Management Group), 1994 yılında Daniel Och tarafından kurulmuştur. Gerek kamu piyasalarında, gerekse özel piyasalarda faaliyet gösteren grup, bugün yaklaşık 33 milyar dolar değerindeki bir portföyü yönetmektedir. Grubun New York, Londra, Hong Kong, Tokyo, Bangalore ve Pekin'deki ofislerinde 325'in üzerinde yatırım uzmanı ve analist çalışmaktadır.

Bodrum'da gizli bir cennet: Gümüşlük Projesi.

Tekfen Emlak Geliştirme Grubu'nun Bodrum'daki ikinci projesi Gümüşlük'te, mandalina bahçeleri içinde, eski Bodrum'u özleyenlere sığınabilecekleri bir cennet sunuyor.



Çevre Dostu Binalar Konseyi Derneği

Tekfen Emlak Geliştirme Grubu, gayrimenkul alanındaki özgün çalışmalarını çevreci bir anlayışla sürdürmek ve Türkiye'deki emlak sektörünün doğaya dost yönde teşkilatlanmasına önyak olmak amacıyla, 2007 yılında Çevre Dostu Binalar Derneği'nin kurucu üyeleri arasında yer aldı. Dernek, inşaat sektöründe yalıtımı ve enerji verimini öne çıkaran tasarımların teşvik edilmesinin yanı sıra, inşaatlarda sağlığa dost malzemelerin kullanılmasını amaçlıyor. Her türlü yapı malzemesinin daha verimli ve çevreyi daha az kirleterek kullanılması ekosistemin tehdit altında olduğu günümüzde özellikle önem taşıyor.

STRATEJİK YÖNELİM



- Emlak Geliştirme Grubu, daha önceki yıllarda izlediği iş modeline uygun olarak 2008 yılında da sektöründeki öncü konumunu sürdürmeyi ve her biri marka değeri taşıyan projelerle adından söz ettirmeyi hedeflemektedir. Kalite ve marka anlayışını katma değeri yüksek projelerle süsleyen Emlak Geliştirme Grubu, hedef kitlesini ve proje portföyünü aynı anlayış doğrultusunda genişletmek amacındadır.
- Emlak Geliştirme Grubu, konut ve ticari gayrimenkul çalışmalarını İstanbul dışında Türkiye'nin diğer büyük şehirlerine de yaymayı hedeflemektedir.
- Şehir içinde yüksek gelir gruplarına nitelikli ve ayrıcalıklı proje üretme stratejisinin bir uzantısı olarak, kentsel dönüşüm projeleri Tekfen Emlak Geliştirme Grubu için önemli bir fırsat alanıdır. Bu yaklaşım, grubun yatırım alanları seçiminde belirleyici olacaktır.
- Öncelikle Kâğıthane olmak üzere, mevcut iş merkezlerinin dışında kalan bölgelerde ulaşım rahatlığıyla, kullanışlı tasarımıyla ve işletmeciliğiyle öne çıkan ofis projelerinin gerçekleştirilmesi için mevcut olanaklar değerlendirilecektir.



Kağıthane'de mavi yakalardan beyaz yakalara...

Kişilikli ofis tasarımıyla Kağıthane projesi, genişleyen İstanbul'da kent içinde kalan eski bir sanayi bölgesini iş merkezleri bölgesine dönüştürme yolunda atılmış önemli bir adım.